Öffentliche Bekanntmachung der

Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 BauGB

20. Änderung des Bebauungsplans „Vogeläcker-Kiesbruch-Löhl“

Der Gemeinderat der Gemeinde Kronau hat am 26.06.2018 in öffentlicher Sitzung beschlossen, gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB und § 13 BauGB den Bebauungsplan „Vogeläcker-Kiesbruch-Löhl“ im vereinfachten Verfahren zu ändern, den Entwurf der Planänderung gebilligt sowie dessen öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, findet die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB statt. Auf eine Umweltprüfung wird nach § 13 Abs. 2 BauGB verzichtet.

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke Flst.Nrn. 795/6; 795/7; 5497 und 5498.

Für den Planbereich ist der Planentwurf vom 14.06.2018 maßgebend.

Er ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt:

5497
5496
5498
5495
782/1
782
781/1
771
793
776
794/13
795/1
795/2
795/3
794/6
795/4
794/14
795/5
794/12
795/6
794/7
794/9
794/11
795/7
795/18
795/8
Augustastraße
Wilhelmstraße
5502
5501
5503
5504
5505
5507
5508
5500
5509
5499
5034
5033
777/1
5032
776/1
5031
795/9
795/10
795/11
5027
795/12
5028
795/13
795/14
795/15
795/19
5026
WA
II
0,4
0,8
O
Geltungsbereich
Baugrenze
Kein amtlich
Projekt:
Bebauungsplan
Beschreibung:
Vogelsäcker-Kiesbruch-Löhl 20. Änderung
erstellt am:
14. Juni 2018
Bearbeiter:
Nothelfen
Maßstab 1:1000

Ziele und Zwecke der Planung

Auf dem Grundstück Kolpingstraße 20, Flst.Nr. 5497, ist die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage geplant (siehe Planskizze Anlage 1).
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vogeläcker-Kiesbruch-Löhl"

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans (siehe Anlage 2) ist für dieses Eckgrundstück ein Baufenster mit einer Baulinie an der Augustastraße und einer Baugrenze mit Versatz an der Kolpingstraße vorgeschrieben. Dieses Baufenster orientiert sich dabei jedoch nur an der Augustastraße, nicht an der Kolpingstraße und ist nicht durchgängig.
Die Baulinie ist für die Flst.Nrn. 5497 und 5498 entgegen der Festsetzung für den Rest des Straßenverlaufs in der Augustastraße um ca. 4 Meter zurückgesetzt.

Innerhalb des Bebauungsplans „Vogeläcker-Kiesbruch-Löhl" liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Augustastraße" (siehe Anlage 3).
Dieser wurde im Jahr 2016 dahingehend geändert, dass die Baufenster zur besseren Ausnutzung der tiefen Grundstücke vergrößert wurden.
Eine ähnliche Änderung hat im Jahr 2010 für einen Teilbereich der Grundstücke in der Wilhelmstraße für den Bebauungsplan „Vogeläcker-Kiesbruch-Löhl" stattgefunden (siehe Anlage 4).

Auf Grund der Teiländerungen der Bebauungspläne wurde das Grundstück Augustastraße 3 (Flst.Nr. 795/6), das im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vogeläcker-Kiesbruch-Löhl" liegt, bisher nicht berücksichtigt. Hier sollte eine Bautiefe wie in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Augustastraße" mit 35 Metern festgesetzt werden. Ebenso sollte dabei die Baugrenze auf dem Grundstück Augustastraße 1, Flst.Nr. 795/7 mit angepasst werden.

Durch die Festsetzung neuer Baugrenzen für die Grundstücke Flst.Nrn. 795/6; 795/7; 5497 und 5498 kann die bauliche Nutzung der Grundstücke erheblich verbessert werden.
Außerdem wird eine Anpassung an die baulichen Vorschriften der benachbarten Grundstücke erreicht.

Eine Änderung der örtlichen Bauvorschriften findet nicht statt.

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB findet nicht statt, da sich die Änderung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nur unwesentlich auswirkt (vgl. § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB).

Der Entwurf der Planänderung mit Begründung wird vom 13.07.2018 bis einschließlich 14.08.2018 beim Bürgermeisteramt Kronau, Kirrlacher Straße 2, Zimmer 3.03 von Montag bis Freitag 8.30 bis 12.00 Uhr und Donnerstag 15.00 bis 18.00 Uhr öffentlich ausgelegt.

Die Unterlagen zum Bebauungsplan 20. Änderung „Vogeläcker-Kiesbruch-Löhl“ können auf der Internetseite der Gemeinde Kronau unter www.kronau.de unter der Rubrik Bebauungspläne/ öffentliche Bekanntmachungen eingesehen werden.

Während der Auslegungsfrist können beim Bürgermeisteramt Kronau, Kirrlacher Straße 2, Zimmer 3.03 Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass Stellungnahmen, die nicht während der Auslegungsfrist abgegeben werden bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 6 BauGB unberücksichtigt bleiben können.

Kronau, 05.07.2018

Frank Burkard, Bürgermeister

Gemeindeverwaltung Kronau
- Bauamt-

SATZUNG

Über den Bebauungsplan **„Vogeläcker-Kiesbruch-Löhl 20. Änderung“**

Der Gemeinderat der Gemeinde Kronau hat am aufgrund des § 10 i.V.m. § 13 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) in der Fassung der letzten Änderung,
der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S. 127) in der Fassung der letzten Änderung,
der Landesbauordnung von Baden-Württemberg (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, ber. S. 416) in der Fassung der letzten Änderung
und der Gemeindeordnung für Baden-Württemberg in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.2000 (GBl. S. 581) in der Fassung der letzten Änderung

die 20. Änderung des Bebauungsplanes „Vogeläcker-Kiesbruch-Löhl“ im vereinfachten Verfahren als Satzung beschlossen.

§ 1
Räumlicher Geltungsbereich

Für den räumlichen Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung ist der Plan vom 14.06.2018 maßgebend. Er ist Bestandteil der Satzung.

§ 2
Inhalt der Satzung

Bestandteile der Satzung sind

der Bebauungsplan,
bestehend aus Plan mit zeichnerischen Festsetzungen vom 14.06.2018 Maßstab 1:1000

Beigefügt ist eine Begründung (§ 9 Abs. 8 Bau-GB)

§ 3
Ordnungswidrigkeit

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den aufgrund von § 74 LBO ergangenen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

§ 4
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

Kronau, den

Frank Burkard, Bürgermeister

Begründung

Für die 20. Änderung des Bebauungsplanes

„Vogeläcker-Kiesbruch-Löhl“

im Bereich der Grundstücke Flst.Nrn. 795/6; 795/7; 5497 und 5498

---

1. Begründung für die Planänderung

1.1 Ziele und Zwecke

Auf dem Grundstück Kolpingstraße 20, Flst.Nr. 5497, ist die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage geplant (siehe Planskizze Anlage 1).
Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vogeläcker-Kiesbruch-Löhl“

Nach den Festsetzungen des Bebauungsplans (siehe Anlage 2) ist für dieses Eckgrundstück ein Baufenster mit einer Baulinie an der Augustastraße und einer Baugrenze mit Versatz an der Kolpingstraße vorgeschrieben. Dieses Baufenster orientiert sich dabei jedoch nur an der Augustastraße, nicht an der Kolpingstraße und ist nicht durchgängig.
Die Baulinie ist für die Flst.Nrn. 5497 und 5498 entgegen der Festsetzung für den Rest des Straßenverlaufs in der Augustastraße um ca. 4 Meter zurückgesetzt.

Innerhalb des Bebauungsplans „Vogeläcker-Kiesbruch-Löhl“ liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Augustastraße“ (siehe Anlage 3).
Dieser wurde im Jahr 2016 dahingehend geändert, dass die Baufenster zur besseren Ausnutzung der tiefen Grundstücke vergrößert wurden.
Eine ähnliche Änderung hat im Jahr 2010 für einen Teilbereich der Grundstücke in der Wilhelmstraße für den Bebauungsplan „Vogeläcker-Kiesbruch-Löhl“ stattgefunden (siehe Anlage 4).

Auf Grund der Teiländerungen der Bebauungspläne wurde das Grundstück Augustastraße 3 (Flst.Nr. 795/6), das im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Vogeläcker-Kiesbruch-Löhl“ liegt, bisher nicht berücksichtigt. Hier sollte eine Bautiefe wie in der 1. Änderung des Bebauungsplans „Augustastraße“ mit 35 Metern festgesetzt werden. Ebenso sollte dabei

die Baugrenze auf dem Grundstück Augustastraße 1, Flst.Nr. 795/7 mit angepasst werden.

Die entstehenden Möglichkeiten eine Grenzbebauung bei offener Bauweise werden durch die jeweils erforderliche Abstands- oder Anbaubaulast des Nachbargrundstücks reguliert.

Durch die Festsetzung neuer Baugrenzen für die Grundstücke Flst.Nrn. 795/6; 795/7; 5497 und 5498 kann die bauliche Nutzung der Grundstücke erheblich verbessert werden.
Außerdem wird eine Anpassung an die baulichen Vorschriften der benachbarten Grundstücke erreicht.

1.2 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan „Vogeläcker-Kiesbruch-Löhl" ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft Bad Schönborn – Kronau entwickelt.

1.3 Umweltauswirkungen

Da durch die Bebauungsplanänderung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird sie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.
Nach § 13 Abs. 3 BauGB kann daher auf eine Umweltprüfung verzichtet werden.

1.4 Bauliche Nutzung, verkehrliche Erschließung

Mit der Bebauungsplanänderung soll die zur Bebauung zur Verfügung stehende Fläche optimiert ausgenutzt werden. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung soll aus dem Ursprungsplan übernommen werden. Ansonsten sollen die Festsetzungen des Bebauungsplans „Vogeläcker-Kiesbruch-Löhl" sowie die örtlichen Bauvorschriften weiterhin unverändert gelten.

1.5 Grünordnung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden keine weiteren Beeinträchtigungen verursacht, da die Festsetzung der Grundflächenzahl aus dem ursprünglichen Bebauungsplan nicht verändert wird.

Kronau, den 26.06.2018 Frank Burkard, Bürgermeister